

**|| RUHELAGE mit Grünblick || generalsanierter 2-Zimmer
Neubau-Erstbezug mit Loggia und Süd-West Ausrichtung**



Objektnummer: 4931/38624

Eine Immobilie von ARIMMO Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	47,50 m ²
Nutzfläche:	47,50 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 154,08 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	298.000,00 €
Betriebskosten:	108,71 €
USt.:	10,98 €
Provisionsangabe:	

10.728,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

ARIMMO Real Estate GmbH
Kleine Stadtgutgasse 12/9
1020 Wien

T +43 676 844 403 202
H +43 676 844 403 202

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











TOP 14
NFL = 41 m²
Loggia = 5.90 m²



N



Objektbeschreibung

In einer wunderschönen Top-Lage im **18. Wiener Gemeindebezirk**, zwischen **Neustift am Walde** und dem **Pötzleinsdorfer Schlosspark**, steht eine **top-sanierte 2-Zimmer** Wohnung in einer **absoluten Grün-Ruhelage** zum Verkauf.

Das Objekt befindet sich in einem **sorgfältig-gepflegten Neubau** (BJ 1960). Die gegenständliche Einheit **erstrahlt** dank der **Süd-West Ausrichtung** tagsüber im **Sonnenlicht**.

Die Wohnung verfügt über einen **sehr guten Grundriss**, da alle Räume vom Vorraum aus **zentral begehbar** sind.

Über den Vorraum gelangen Sie in ein Bad mit Dusche, einem separaten WC, einem Kabinett sowie einer geräumigen Wohnküche mit Zugang auf eine offene Loggia, die einen wunderschönen Ausblick ins Grüne bietet.

Die Wohnung wurde **hochwertig und stillvoll saniert**. Außerdem ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Raumaufteilung:

- zentraler Vorraum
- Bad mit Dusche
- separates WC
- Helles, großzügiges Wohnzimmer (ca. 23,5 m²) + Zugang auf die Loggia (ca. 6 m²)
- gemütliches Kabinett (ca. 8 m²)

Objekthighlights:

- Gediogene, exklusive Lage

- Süd-West Orientierung
- Hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett
- Türen im Alt-Wien Stil
- Sicherheits-Eingangstüre
- Absolute GRÜN-RUHELAGE
- Kellerabteil

Lage:

Die Lage nahe der **Pötzleinsdorfer Höhe** ist als **ausgezeichnet** einzustufen und gehört zu den **gefragtesten Gegenden in Währing/Döbling**.

Das Objekt befindet sich direkt an der Grenze zwischen dem 18. Und dem 19. Wiener Gemeindebezirk ist für seine **gehobenen Heurigen** und **Gastronomie-Lokale** bekannt und berüchtigt. Die **traditionellen Gasthäuser** sowie ein Spaziergang durch die **wunderschönen Weinpfade** laden zu einem netten Tages-Ausklang ein. In wenigen Gehminuten ist der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** erreichbar. Diese **Grünflächen sind das Aushängeschild** dieser **exklusiven Lage**. Zur Freizeitgestaltung bietet sich zudem eine vielfältige Anzahl an **Heurigen, Buschenschänken**, Cafés, Restaurants, u.v.m., an.

Öffentliche Anbindung: Buslinie 41A – Straßenbahnlinie 41

Kaufpreis:

EUR 298.000,00

Betriebskosten:

ca. EUR 167,00 (inkl. Rücklage & Ust.)

Provision:

EUR 10.728,00 inkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.000m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap